

Rakennustöiden keskeyttäminen ja tutkintapyyntöön tekeminen

Lupa- ja valvontalautakunta 11.06.2024
1480/10.03.00.10/2024

Valmistelu ja lisätiedot
rakennustarkastaja Tony Kataja, 040 529 3035,
tony.kataja@porvoo.fi

Porvoon rakennusvalvonta on saanut naapurilta tiedon 22.3.2024 kiinteistön rajalla olevasta laajamittaisesta purku- ja rakennustyömaasta, koskien suojeltuja rakennuksia (Piharakennus ja asuinrakennus), [REDACTED]. Naapuri on ilmoittanut 25.3.2024, että päärakennuksen räystääs- ja harjakorkeus on noussut merkittävästi. Piharakennus on purettu ja sen kohdalla on tehty merkittäviä louhimistöitä. Päärakennuksen lautavuoraus on purettu kauttaaltaan. Talon mittojen muututtua sitä lienee mahdoton palauttaa.

Ensimmäinen sähköpostinen selvityspyyntö on pyydetty 26.3.2024 vastaavalta työnjohtajalta ja pääsuunnittelijalta. Vastaava työnjohtaja on toimittanut selvitykseen vastauksia päivämäärällä 8.4.2024 ja 9.4.2024. Pääsuunnittelija toimittanut vastauksia päivämäärillä; 26.3.2024, 4.4.2024, 10.4.2024.

Rakennustyöt on keskeytetty 25.4.2024 (Maankäyttö ja rakennuslaki 132/1999 180 §). Keskeytysmääräys laadittiin, koskien luvatonta rakentamista. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevat asuinrakennus (101192015J) ja piharakennus (104079109L) on merkitty kaavassa säilytettäväksi. Historiallisesti merkittävä ja suojeltu piharakennus on purettu kiinteistöltä kokonaisuudessaan. Lisäksi suojellun päärakennuksen vesikaton korkoa on nostettu luvanvastaisesti. Rakennustyöt pidetään keskeytettynä. Keskeytysmääräyksen lisäksi on laadittu selvityspyyntö (25.4.2024), koskien luvatonta rakentamista ja purkamista. Rakennustöiden keskeytyksen ja sen ohella laaditun selvityspyyntöön jälkeen on saatu laajempia selvityksiä, koskien piharakennuksen purkua sekä asuinrakennuksen purettuja rakenteita, että vesikaton harjankoronnousua.

Rakennuksen piharakennus on purettu kohteelta ilman lupaa. Piharakennuksen kaikki rakenteet on purettu. Hirsirakenteiden tiedetään olevan Tammisaaressa saatujen selvitysten mukaan. Hankkeeseen ryhtyvältä ja vastaavalta työnjohtajalta on tullut vastaus selvityspyyntöön 8.5.2024. Selvityksessä on tuotu ilmi, että vanha julkisivulaudoitus sekä kattotuolit on purettu eikä niitä ole säilytetty. Piharakennuksen puuverhous oli alareunastaan metrin matkalta laho. Punamullan päällä on ollut muovimaalia, joka oli lahottanut laudat. Laudat menivät säpäleiksi niitä irrotettaessa. Kattotuoleissa ei ollut mitään säilytettävää.

Rakennusvalvontaa eikä museota ole tiedotettu puretuista rakenteista. Osana selvityspyyntöön vastausta on toimitettu työmaakokouspöytäkirjoja, joista selvenee työmaakokouksissa

käsiteltyjä asioita. Työmaakokouksessa 04.07.2023 on tuotu esille, että piharakennuksen hirsirakenteet voidaan korjata siten, että ne siirretään muualle ja palautetaan takaisin kohteelle. 21.09.2023 on työmaakokouksessa mainittu, että siirretyt hirsirakenteet ovat liian huonokuntoisia saunaa varten. Hirsikehikon siirrot ovat olleet työmaakokouksen osapuolilla tiedossa. Luvattomien rakennustöiden takia, piharakennukselle tulee hakea uutta lupaa.

Vanhan Porvoon asemakaava-alueella AK-225 ja AK-512 asemakaavan erityismääräyksiensä pykälässä 1 § on määräys: Asemakaava-alueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman asiasta vastaavan lautakunnan lupaa.

Piharakennuksen puretuista hirsistä on tehty selvityspyynnön mukaisesti kuntoluokitukset puretuille hirsille. Kuntoluokitukset on tuotu esille siten, että: 1. Huonokuntoinen (täysin vaihdettava hirsi), 2. Kunnostettuna hirsi voidaan käyttää alkuperäistarkoitukseen eli varastoksi koottuna. Rakennuslupan mukaiseen tarkoitukseen ei soveltuva, 3. Voidaan käyttää.

- 1. luokiteltuja hirsistä on n. 20 kpl.
- 2. luokiteltuja hirsistä on n. 57 kpl.
- 3. luokiteltuja hirsistä on n. 13 kpl.

Asuinrakennuksen vesikattoa on korotettu luvanvastaisesti. Vesikatosta on olemassa laserkeilausdata, jonka perusteella on tiedossa lähtötilanteen korko. Lisäksi Pääsuunnittelija on sähköpostissaan 26.3.2024 sanonut, että räystääs- ja harjakorot ovat leimatuissa piirustuksissamme lähtötilanteen mukaiset. Laserkeilausaineisto löytyy lisäksi Porvoon kaupunkimittauksesta. Vesikaton korko on noussut Porvoon kaupunkimittauksen teettämän mittauksen mukaan 320 mm.

Vastaavan työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyvän selvityksessä on tuotu esille seuraavat asiat: Kattorakenteissa on edelleen muutamia alkuperäisiä pystytukia, joka osoittavat, että kurkihirsi on edelleen samassa korkeudessa suhteessa räystäääseen kuin ennen saneerausta. Myös harjan tiiviit salvokset osoittavat, että kattokulmassa ei ole tapahtunut muutoksia. Lahoja hirsistä on vaihdettu ja runko suoristettu mikä tietysti aina vaikuttaa mittoihin, alkuperäisiä mittoja ei tiedä kukaan ainoastaan mitat ennen saneerauksen alkua ja siten ohjeellisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö

tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

Asuinrakennuksesta on purettu julkisivulaudoitukset. Selvityksessä on tuotu esille, että puuverhous oli laho ja auringon haperruttama. Puuverhouksen laudat ovat peräisin 1980-luvulla, joka on myös rakennushistoriaselvityksessä tuotu esille. Osa julkisivulaudoituksista on edelleen työmaalla säilytyksessä. Vaporan lausunnossa on tuotu ilmi, että julkisivuverhousta tulee uusiokäyttöä siinä määrin, kuin se on mahdollista. Vain vaurioitunut laudoitus voidaan hävittää. Julkisivuverhous tulee siksi irrottaa varoen sen uusiokäyttöä silmällä pitäen.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. ([2.2.2007/112](#))

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Porvoon Kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 12.6 Rakennuksen tai sen osan purkaminen mukaan: Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä riittävän selvityksen rakennuksen kunnosta. Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistymistä on laadittava purkamissuunnitelma, jossa tulee mm. selvittää käyttökelpoisten rakennusosien kierrätys.

Liitteet

- Liite 1 Pääsuunnittelijan sähköpostiviestit
- Liite 2 Vastaavan työnjohtajan sähköpostiviestit
- Liite 3 2023-07-04 [REDACTED] Työmaakokous
- Liite 4 2023-09-21 [REDACTED] Työmaakokous
- Liite 5 Selvityspyyntö 25.4.2024 [REDACTED]
- Liite 6 Selvityspyyntö Hirret 25.4.2024 [REDACTED]
- Liite 7 Vaporan lausunto [REDACTED]
- Liite 8 Rakennustöiden keskeytys [REDACTED]
- Liite 9 Selvityspyyntö [REDACTED]

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että luvatta puretusta suojellusta piharakennuksesta ja suojellun asuinrakennuksen vesikaton koron nostamisesta luvattomasti kiinteistöllä [REDACTED] tehdään ilmoitus poliisille esitutkintaa varten. Rakennustyöt on keskeytetty ja rakennustöiden keskeytys pidetään voimassa. Yleisen edun kannalta tekoa ja laiminlyöntiä ei voi pitää vähäisenä.

Pykälä tarkastetaan heti.